

bestemmingsplan

# Molenveld en De Ooi

GEMEENTE DOESBURG

Arnhem, 21 december 2006

projectnummer: 60865.01





# INHOUD

## TOELICHTING

<b>I</b>	<b>INLEIDING</b>	<b>1</b>
1	AANLEIDING	1
2	LIGGING EN BEGRENZING VAN HET PLANGEBIED	2
3	VIGERENDE BESTEMMINGSPLANNEN	3
4	OPZET VAN DE TOELICHTING	3
<b>II</b>	<b>INVENTARISATIE</b>	<b>4</b>
1	INLEIDING	4
2	WOONGEBIEDEN	4
3	VOORZIENINGEN	7
4	BEDRIJFVIGHEID	7
5	GROEN	8
6	VERKEER	8
<b>III</b>	<b>HET PLAN</b>	<b>10</b>
1	ALGEMEEN	10
2	HET PLAN – BESTAANDE RUIMTELIJKE SITUATIE	10
3	HET PLAN – ONTWIKKELINGEN	12
<b>IV</b>	<b>BELEID</b>	<b>13</b>
1	PROVINCIAAL BELEID	13
2	REGIONAAL BELEID	13
3	GEMEENTELIJK BELEID	15
4	DUURZAAM BOUWEN	16
<b>V</b>	<b>JURIDISCHE ASPECTEN</b>	<b>18</b>
1	DE PLANMETHODIEK	18
2	DE BESTEMMINGEN	18
3	DUBBELBESTEMMINGEN	22
4	HANDHAVING	23
<b>VI</b>	<b>INSPRAAK EN OVERLEG</b>	<b>25</b>
1	INSPRAAK	25
2	OVERLEG	25
3	ZIENSWIJZEN	25
<b>VII</b>	<b>MILIEUASPECTEN</b>	<b>27</b>
1	GELUIDHINDER WEGVERKEER	27
2	BODEMONDERZOEK	27
3	LUCHTKWALITEIT	27
4	EXTERNE VEILIGHEID	28
<b>VIII</b>	<b>WATERHUISHOUDING</b>	<b>29</b>

<b>IX</b>	<b>CULTUURHISTORIE – ARCHEOLOGIE</b>	<b>30</b>
<b>X</b>	<b>FLORA EN FAUNA</b>	<b>31</b>
<b>IV XI</b>	<b>ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID</b>	<b>32</b>

**BIJLAGEN**

*overzicht artikel 19 procedures, partiële wijzigingen en herzieningen*

*inspraak- en overlegnota*

*zienswijzennota*

*ambtshalve aanpassingen*

## VOORSCHRIFTEN

<b>I</b>	<b>ALGEMENE BEPALINGEN</b>	<b>1</b>
ARTIKEL 1	BEGRIPSBEPALINGEN	1
ARTIKEL 2	WIJZE VAN METEN	3
ARTIKEL 3	WERKING VAN BOUWGRENZEN	3
<b>II</b>	<b>BESTEMMINGSBEPALINGEN</b>	<b>5</b>
ARTIKEL 4	WONEN	5
ARTIKEL 5	TUIN	6
ARTIKEL 6	BIJZONDERE WOONVORMEN	6
ARTIKEL 7	CENTRUM	7
ARTIKEL 8	MAATSCHAPPELIJKE VOORZIENINGEN	8
ARTIKEL 9	BEDRIJF	9
ARTIKEL 10	DETAILHANDEL	9
ARTIKEL 11	KANTOREN	10
ARTIKEL 12	BEGRAAFPLAATS	10
ARTIKEL 13	SPORT	11
ARTIKEL 14	NATUUR	11
ARTIKEL 15	NATUUR MET CULTUURHISTORISCHE WAARDEN	12
ARTIKEL 16	GROEN	13
ARTIKEL 17	WATER	13
ARTIKEL 18	VERKEER	13
ARTIKEL 19	VERBLIJF	14
ARTIKEL 20	PARKEREN	14
ARTIKEL 21	PRIMAIRE WATERKERING	14
ARTIKEL 22	NUTSVOORZIENING	14
ARTIKEL 23	GARAGEBOXEN	15
<b>III</b>	<b>DUBBELBESTEMMINGEN</b>	<b>16</b>
ARTIKEL 24	ZONE BESCHERMING WATERGANG	16
ARTIKEL 25	BESCHERMINGSZONE PRIMAIRE WATERKERING	17
<b>IV</b>	<b>OVERIGE BEPALINGEN</b>	<b>18</b>
ARTIKEL 26	TOEGESTANE BEBOUWING	18
ARTIKEL 27	GEbruiksvoorschriften	18
ARTIKEL 28	VRIJSTELLINGSBEVOEGDHEDEN	18
ARTIKEL 29	DUBBELTELBEPALING	19
ARTIKEL 30	OVERGANGSBEPALING VOOR BOUWWERKEN	19
ARTIKEL 31	OVERGANGSBEPALING VOOR HET GEBRUIK	19
ARTIKEL 32	PROCEDUREVOORSCHRIFTEN	19
ARTIKEL 33	STRAFBARE FEITEN	20
ARTIKEL 34	TITEL	20

**BIJLAGE:**

*staat van horeca-activiteiten*

*staat van bedrijfsactiviteiten*

**DE PLANKAART**

Plankaart met verklaring

Tekeningnummer: 9724f

# I INLEIDING

## 1 AANLEIDING

De gemeente Doesburg heeft besloten de bestemmingsplannen voor de gehele gemeente te herzien. Aanleiding hiertoe is dat de vigerende bestemmingsplannen voor de gemeente overwegend gedateerd zijn. Ze vormen geen actueel beleidskader voor toekomstige ontwikkelingen en ze zijn gebaseerd op de toen geldende inzichten voor wat betreft de regelgeving.

Omdat veel plannen het resultaat zijn van de ontwikkelingen in hun tijd, is er geen sprake van uniformiteit in de regelgeving. Bovendien zijn de meeste bestemmingsplannen ouder dan 10 jaar. Hiermee is de wettelijk aangegeven termijn, waarbinnen een planherziening verplicht is, in een aantal gevallen reeds overschreden. Dit heeft voor de gemeente aanleiding gegeven een prioriteitenlijst op te stellen van bestemmingsplannen naar rato van gedateerdheid. Het herzien van het gebied Molenveld-Noord en -Zuid heeft daarin de hoogste prioriteit gekregen met daarop volgend de wijk De Ooi. De reeks herzieningen zal worden afgesloten met Campstede.

Om verschillende redenen is besloten de gebieden Molenveld-Noord en -Zuid en De Ooi samen te voegen en hiermee de herzieningenreeks te starten.

Met de herziening van de bestemmingsplannen wordt een aantal doelen nagestreefd:

- De in de laatste jaren ontwikkelde milieuwetgeving is met name in oudere bestemmingsplannen niet opgenomen. Verschillende aspecten op dit vlak zullen in de integrale herzieningsplannen worden verwerkt.
- In het paraplubestemmingsplan erfbebouwing Beinum is een aanzet gegeven tot een duidelijk leesbaar kaartbeeld in combinatie met duidelijke voorschriften voor de burgers. Deze systematiek zal als uitgangspunt dienen voor de te maken plankaart(en) en de bijbehorende voorschriften. Hiermee zal tevens een meer uniforme en eenduidige wijze van bestemmen tot uitdrukking worden gebracht. De diverse vigerende plannen en al hun herzieningen bevatten uiterst gedetailleerde en per plan verschillende bestemmingsregels. Het streven is door middel van integrale herzieningen de uniformiteit in voorschriften en wijze van bestemmen aan te brengen.
- In de integrale herzieningsplannen kan naast actualisering ook heroriëntering en herformulering van het beleid plaatsvinden.

Alvorens een reeks van bestemmingsplanherzieningen te kunnen opstellen is het noodzakelijk te bezien welke beleidslijnen zowel de gemeente als ook andere overheden uitgestippeld hebben.

Door de gemeente zijn of worden aanvullende beleidsregels geformuleerd die als uitgangspunten bij het opstellen van de planherziening zullen dienen.

In dit kader zijn onder andere te noemen:

- Gemeentelijk Verkeersveiligheidsplan;
- Structuurvisie;
- Groenstructuurplan;





### **3 VIGERENDE BESTEMMINGSPLANNEN**

Voorliggend bestemmingplan vormt een integrale herziening van de uitbreidingsplannen Doesburg 1955 en De Ooi 1961 en 1964. Tevens herziet dit bestemmingplan vele artikel 19 procedures, partiële wijzigingen en herzieningen van de drie bovengenoemde bestemmingsplannen. Een overzicht hiervan is opgenomen in de bijlage van de toelichting van dit bestemmingsplan.

### **4 OPZET VAN DE TOELICHTING**

Dit bestemmingsplan omvat een toelichting, voorschriften en een plankaart. De toelichting is hierbij opgesplitst in twee delen. Deel 1 betreft de planbeschrijving waarin, naast deze inleiding, in hoofdstuk II de inventarisatie aan bod komt. In hoofdstuk III komt de planbeschrijving aan bod, terwijl hoofdstuk IV een uiteenzetting bevat van het relevante beleid. In hoofdstuk V worden de voorschriften nader toegelicht. Hoofdstuk VI is gewijd aan de resultaten van de inspraak ex artikel 6a WRO en het overleg ex artikel 10 Bro. De hoofdstukken VII, VIII, IX en X gaan respectievelijk in op de milieuaspecten (geluid en bodem), de waterhuishouding, cultuurhistorie – archeologie en flora en fauna. Ten slotte wordt in hoofdstuk XI de economische uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan aangetoond.

De voorschriften en de plankaart vormen de juridisch bindende elementen van het bestemmingsplan.

## II INVENTARISATIE

### 1 INLEIDING

In het plangebied zijn van noord naar zuid een drietal ruimtelijk karakteristieke gebieden te onderscheiden, namelijk de woonwijk Molenveld, het groengebied De Lage Linie en de woonwijk De Ooi. In de navolgende paragrafen wordt de bestaande situatie van het plangebied ruimtelijk functioneel nader uiteengezet.

### 2 WOONGEBIEDEN

#### *Algemeen*

Voor Molenveld geldt dat deze wijk is op te delen in Molenveld-Noord en Molenveld-Zuid, ruimtelijk en stedenbouwkundig gescheiden door de Kraakselaan. Hoewel beide wijken echte woonwijken zijn, is er een duidelijk verschil in de stedenbouwkundige opzet, alsook in de uitwerking van de openbare ruimte. Het woongebied ten zuiden van de Kraakselaan is de eerste naoorlogse wijk van Doesburg. De wijk kenmerkt zich als een arbeiderswijk met een hoge woningdichtheid. Er is weinig openbaar groen. Het noordelijk deel heeft een vergelijkbare opzet, maar hier is de dichtheid een stuk lager. Molenveld wordt aan de noordzijde omsloten door de als natuurgebied aan te merken Hoge Linie, welke geen deel uitmaakt van het plangebied. De zuidelijke begrenzing wordt gevormd door het groengebied de Lage Linie. Beide gebieden komen voort uit de in de rond 1697 aangebrachte omwalling rondom de stad.

Ten zuiden van de Lage Linie is de wijk De Ooi gelegen. Dit is een ruim opgezette jaren '60 woonwijk. Er is veel groen in de wijk. Door de situering van vrijstaande bebouwing langs de noordrand en flatbebouwing aan de zuidrand heeft het woongebied een meer stedelijke uitstraling dan beide delen van de wijk Molenveld. De Ooi wordt door het gebied van de gekanaliseerde Oude IJssel gescheiden van de wijk Beinum.

#### *Molenveld-Zuid*

Dit woongebied met een geheel eigen karakter is de eerste naoorlogse woonwijk. De wijk is kenmerkend voor die naoorlogse periode. Er zijn hoge dichtheden toegepast, smalle wegprofielen en weinig openbaar groen. Hoewel er reeds voor de oorlog woningen in beide delen van Molenveld zijn gebouwd, vindt de planmatige uitbreiding van het zuidelijk deel vooral direct na de oorlog plaats.

De wijk heeft een overwegende woonfunctie. Alleen aan de randen, de Kraakselaan aan de noordzijde en de Oranjesingel aan de zuidzijde, zijn andere functies dan wonen gelegen.

De in het zuidelijk deel van het plangebied gelegen woningen zijn merendeels kleine woningen in de huursector, uitgevoerd in één laag met kap. De woningen zijn voorzien van een kleine voortuin. De beperkte diepte van de voortuinen is gecompenseerd door een redelijk formaat achtertuin.

De smalle wegprofielen en de kleine voortuinen hebben ervoor gezorgd dat de wijk een nogal stenig karakter heeft.

Naast voornamelijk naoorlogse woningbouw is aan de noord- en zuidrand woningbouw van recentere makelij gelegen.

Langs de Kraakselaan worden naoorlogse lage flatgebouwen afgewisseld met jonge laagbouw.

In de jaren '90 van de vorige eeuw is er langs de Oranjesingel stadsvernieuwing toegepast. Dit heeft geresulteerd in nieuwbouw, bestaande uit twee lagen met kap. Daar waar het Prins Bernhardplein een aansluiting maakt met de Oranjesingel is als poortconstructie een tweetal appartementencomplexen gerealiseerd.



*Impressie straat in Molenveld-Zuid*

De openbare ruimte heeft recentelijk een erfachtige inrichting gekregen. Ook is de wijk aangewezen als 30 km/h gebied. Dit alles maakt dat de wijk een “duurzaam veilig” karakter heeft.

Door de bescheiden breedte van de wegen is er weinig groen in de wijk. De erfachtige inrichting heeft ervoor gezorgd dat er wat jonge bomen zijn geplant. Er staan weinig grote bomen. Centraal in de wijk, aan het Prins Bernhardplein, is wat water en verblijfsgroen gelegen. Het gebrek aan verblijfsgroen in de wijk wordt weer gecompenseerd door de nabije ligging van de Lage Linie en door de grote speeltuin nabij de begraafplaats.

Aan de Kraakselaan is een zone met een mix aan functies gelegen. Aan de zuidzijde, naast woningbouw, onder andere bestaande uit een school, een begraafplaats en een dierenartspraktijk.

### ***Molenveld-Noord***

Molenveld-Noord is iets jonger dan Molenveld-Zuid. Dit heeft zich geuit in een ruimere opzet van de verkaveling. De woningen zijn van een vergelijkbare diepte als de woningen in Molenveld-Zuid, maar doordat ze breder zijn en merendeels uit twee lagen met kap bestaan is er meer woonoppervlak per woning. Door het toepassen van bredere wegen, veelal begeleid door bomen, en het gegeven dat er meer ver-

blijfsgroen en water is gelegen, maakt dat het noordelijk deel van de wijk een groener karakter heeft dan het zuidelijk deel.



*Impressie straat in Molenveld-Noord*

Ook hier geldt weer dat met name langs de Kraakselaan afwijkende bebouwing is opgericht. Naast laagbouw is er een tweetal flats gelegen. Van één ervan zijn in de onderlaag verschillende centrumfuncties gelegen. Verder bevindt zich aan de noordzijde van de Kraakselaan een kantoorfunctie.

Woningbouw van recentere makelij is te vinden langs de Loddero en de Van Brakellaan. Hier zijn vrij recentelijk een appartementencomplex respectievelijk een klein nieuwbouwuurtje verzezen.

Ook hier bestaat het woningaanbod voor een groot deel uit huurwoningen. De huurwoningen staan vooral langs die wegen welke haaks aan de Coehoornsingel zijn gelegen. Het woningaanbod in de wijk wordt gecompliceerd door een zorgcentrum voor senioren in de noord-westhoek.

Naast woningbouw is er detailhandel aangevuld met horeca, bedrijvigheid, een enkele sportfunctie en een kantoor in dit deel van de wijk Molenveld gelegen.

Voor het perceel Kraakselaan 113-115 is een stedenbouwkundige visie opgesteld. In een separaat bestemmingsplan is op basis hiervan vervolgens een juridisch-planologische basis gelegd.

### ***De Ooi***

Van de in dit bestemmingsplan beschreven woongebieden is De Ooi de jongste wijk. Dit uit zich in een ruime opzet en een logische opbouw. De wijk heeft in tegenstelling tot beide hiervoor beschreven woongebieden een echt hart, te weten het Burgemeester Keiserplein. Het is de bedoeling om de voorzieningen op wijkniveau terug te brengen en het kloppend hart van De Ooi te versterken. Hiervoor is een stedenbouwkundig ontwerp gemaakt, dat voorziet in de renovatie van één bouwblok en de nieuwbouw van drie bouwblokken op en nabij het Burgemeester Keiserplein. De renovatie is afgerond en inmiddels is gestart met de bouw van het eerste appartementengebouw.

De Ooi is een kenmerkende jaren '60-'70 wijk met een overwegende woonfunctie. Langs De Oude IJssel en de binnen de wijk gelegen plas zijn woonflats gelegen. Aan de noordrand tegen de Dode arm van de Oude IJssel staan bungalows. De overige woningen bestaan grotendeels uit rijenbouw in twee lagen met kap.

Er is in de openbare ruimte weinig groen toegepast. Wel is ter compensatie redelijk centraal in de wijk een grote plas aangelegd. Ook is de wijk omringd door een combinatie van groen en water zodat er toch gesproken mag worden over een wijk met een groen karakter.

Naast de eerder genoemde maatschappelijke functies heeft de wijk nog een lagere school, een (Molukse) kerk en een korfbalveld.



*Impressie straat in De Ooi*

### 3 VOORZIENINGEN

De maatschappelijke functies zijn niet gebundeld, maar verspreid over de drie woonwijken gelegen. Het betreffen grootschalige voorzieningen als een viertal scholen, sportvoorzieningen, een kerk, een moskee en een groot woonzorgcomplex. Voorzieningen in de vorm van detailhandel heeft zich met name geconcentreerd langs de Kraakselaan voor de wijk Molenveld en rondom het Burgemeester Keiserplein voor de wijk De Ooi. De kantoorfunctie is beperkt tot een regionaal kantoor van een bank aan de Kraakselaan. Voor het overige zijn binnen het plangebied medische voorzieningen aanwezig, alsmede een buurthuis en een verenigingsgebouw.

### 4 BEDRIJVIGHEID

De hoeveelheid bedrijven binnen de wijken is beperkt. De bedrijvigheid bestaat uit een schildersbedrijf aan de Margrietstraat en glas- en schildersbedrijf aan de Oranjesingel.

## 5 GROEN

### *Molenveld*

De wijk Molenveld valt uiteen in een door de Kraakselaan gescheiden jonger noordelijk en ouder zuidelijk deel. Het zuidelijk deel, een vroeg naoorlogse wijk is een wijk met hoge dichtheden en een stenig karakter. Door de smalle straatprofielen bleef er weinig ruimte over om openbaar groen te situeren. Er staan zodoende weinig bomen langs de wegen in de wijk. Wel heeft er in een recent verleden een herinrichting van de openbare ruimte plaatsgevonden. Dit heeft geresulteerd in het her en der op kleine schaal toepassen van gebruiksgroen.

Het noordelijk deel van de wijk Molenveld wordt doorsneden door enkele groene geleidingstroken. Het betreft hier dan met name het water langs de Molenveldsingel. Ook de Van Brakellaan en de Van Vierackerlaan hebben een vorm van groene begeleiding gekregen. Langs beide wegen is laanbeplanting toegepast in combinatie met smalle bermen.

### *De Ooi*

De wijk De Ooi heeft als belangrijkste groenelement de plas ten westen van de Goudenregenstraat. Ook de groene ruimte rondom de (acht) flats in de wijk hebben een min of meer structurend karakter. De groene geleiding van het Van Tuylplein ten slotte, dat in verbinding staat met het groen rondom de school aan de Seringenlaan, maakt dat de wijk een groen karakter heeft.

### *Lage linie*

De invalsweg de N317 deelt de resterende vestingwerken van Doesburg in een noordelijk- (Hoge Linie) en een zuidelijk deel (Lage Linie). De Hoge Linie valt buiten het plangebied. Overigens is op zowel de Hoge - als de Lage Linie de Monumentenwet van toepassing.

De Lage Linie is als voormalige vestingwal een cultuurhistorisch waardevol element. Het gebied heeft een natuurlijk karakter. De strakke boombeplanting die de belijning van de linie markeert is ingebed in een 'wollige' heesterbeplanting, omgeven door extensief gemaaide grasvlakken. Door inrichtingsmaatregelen en veranderingen in het beheer is het strakke beeld van de linie vervaagd.

In de Lage Linie zijn sportvelden gesitueerd. Aan de buitenzijde wordt hier het beeld gevormd door een natuurlijk milieu met moeraszones.

## 6 VERKEER

### *autoverkeer*

De wijk Molenveld-Noord wordt aan de noordzijde begrensd door de N317, de provinciale route van, globaal genomen, Dieren naar Doetinchem. Hier mag 80 km/h gereden worden.

Een van de drie inritten van deze weg, de Kraakselaan, is een hoofdweg voor Doesburg. Het heeft naast een verbindingfunctie van en naar het centrum tevens een ontsluitingsfunctie voor de wijken Molenveld Noord- en Zuid. Gezien de functie van de weg geldt hier een 50 km/h regime. Het is de intentie van de gemeente om de overige wegen in de wijk Molenveld te laten vallen onder een 30 km/h regime. De planning is om in 2007 te starten met de inrichtingsmaatregelen.

Voor de wijk De Ooi geldt de Goudenregenstraat als de belangrijkste ontsluitingsweg. Na het gereedkomen van de noodzakelijke rioleringswerkzaamheden in de wijk zal De Ooi worden ingericht als 30 km/h gebied.

***fietsverkeer***

Langs de (hoofd)wegen voor het autoverkeer zijn op enkele plaatsen voorzieningen voor het fietsverkeer aanwezig. Langs de Kraakselaan zijn vrijliggende fietspaden gelegen.

Voor het overige zijn er geen fietsvoorzieningen in de wijken aanwezig.

***openbaar vervoer***

Het openbaar vervoer in de gemeente Doesburg bestaat uit een drietal buslijnen. De Kraakselaan is een halteplaats voor alle drie de lijnen. Lijn 27 verbindt Doesburg met Enschede en Arnhem, lijn 28 verbindt Doesburg met Deventer en lijn 29 verbindt Doesburg met Arnhem en Gendringen. Lijn 28 is de enige busdienst die ook de wijk De Ooi bedient. Hier worden de Goudenregenstraat en de Koppelweg aangedaan. Doordat de Kraakselaan de wijk Molenveld in ongeveer twee gelijk delen verdeelt, bedraagt de loopafstand tot een bushalte nooit meer dan 400 meter. Deze afstand geldt ook voor de wijk De Ooi.



### III HET PLAN

#### 1 ALGEMEEN

Voorliggend bestemmingsplan heeft tot doel de bestaande situatie in De Ooi en Molenveld juridisch-planologisch vast te leggen en hiermee voor deze wijken de vigerende bestemmingsplannen te actualiseren. Het bestemmingsplan is dan ook voornamelijk consoliderend van karakter, ondanks het feit dat nieuwe ontwikkelingen wel degelijk (beperkt) worden toegestaan.

In onderstaande paragrafen wordt allereerst de bestaande ruimtelijke situatie, welke in het bestemmingsplan is bestemd, beschreven aan de hand van de thema's 'woningbouw', 'voorzieningen', 'bedrijven', 'groen', 'cultuurhistorie', 'ecologie' en 'verkeer'. Vervolgens komen de nieuwe ontwikkelingen aan de orde die in dit bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt.

#### 2 HET PLAN – BESTAANDE RUIMTELIJKE SITUATIE

##### *woningbouw*

Met name in de wijze waarop in voorliggend plan met de woningbouw wordt omgegaan komt het consoliderende karakter tot uitdrukking. Dit komt vooral tot uitdrukking in de wijze van bestemmen en de bouwvoorschriften. Het bestemmingsplan voorziet niet in het opnemen van incidentele woningbouwlocaties bedoeld ter opvulling van een open ruimte in de huidige bebouwingsstructuur.

De ontwikkelingen die in dit plan zijn meegenomen (Burg. Keiserplein en Kraakselaan) zijn juridisch reeds mogelijk gemaakt in andere plannen. Hierover volgt meer in paragraaf 3.

##### *voorzieningen*

Op het gebied van voorzieningen in de brede zin van het woord doen zich een aantal ontwikkelingen voor. Het betreft hier onder meer de ontwikkelingen rondom het Burgemeester Keiserplein.

Voor het overige doen zich op het gebied van winkels en voorzieningen naar verwachting geen ontwikkelingen voor.

De winkels binnen het noordelijk deel van het plangebied, zich concentrerend langs de Kraakselaan, functioneren naar behoren. Naast winkels zijn er nog enkele kantoor- en medische voorzieningen aanwezig.

De religieuze voorzieningen blijven voor Molenveld beperkt tot een moskee aan de Oranjesingel. Sportvoorzieningen zijn er in de vorm van enkele voetbalvelden, gelegen langs de Oranjesingel.

Voor de wijk De Ooi geldt dat de winkels rondom het Burgemeester Keiserplein versterking behoeven. In verband daarmee is in 2004 een apart bestemmingsplan in procedure gebracht. Dat bestemmingsplan is overgenomen in voorliggend bestemmingsplan.

Naast winkels is er een tweetal scholen binnen de wijk gelegen. Ook in De Ooi blijven de religieuze voorzieningen beperkt tot een enkele kerk aan de Forsythiastraat.

De voorzieningen op sportgebied zijn een sporthal aan de Wilgenstraat en een korfbalveld aan Den Helder.

Los van de ontwikkelingen rondom het Burgemeester Keiserplein worden er geen verdere ontwikkelingen op het gebied van voorzieningen binnen deze wijk voorzien.

### **bedrijven**

Binnen het plangebied zijn geen bedrijven van belang gelegen, wel bevinden zich in de wijk Molenveld twee schildersbedrijven. In de wijk De Ooi zijn geen bedrijven aanwezig.

Deze bedrijven zijn specifiek op de plankaart aangegeven. De binnen het plangebied voorkomende aan huis gebonden bedrijvigheid wordt gezien het karakter niet als zodanig onderscheiden.

### **groen**

#### *groen in de wijken*

Voor het deel ten zuiden van de Kraakselaan in de wijk Molenveld wordt voorzien in versterking van de tuindorpachtige sfeer. De in dit gebied veel voorkomende smalle straatjes zullen worden voorzien van vriendelijke niet te zware boomaanplant. De wegen in het noordelijk deel van de wijk Molenveld zijn door de ruimere opzet van de verkaveling op meerdere plaatsen reeds voorzien van een groene begeleiding. In het noordelijk deel zal dan ook vooral gewerkt worden aan het wegwerken van de achterstand ten aanzien van het boombestand. Daar waar begeleiding in de vorm van bomen, dan wel andere (lichtere) vormen van beplanting, langs de wegen wenselijk wordt geacht zal dit, indien mogelijk, worden verwezenlijkt.

De wijk De Ooi is door de ligging tussen de Lage Linie en de gekanaliseerde Oude IJssel rijkelijk voorzien van groen in en om de wijk. Door de stedenbouwkundige opzet dringt op een aantal plaatsen het omliggende landschap ver de wijk in. Ook hier geldt weer dat voor de openbare ruimte met name de achterstanden weggevoerd zullen gaan worden.

#### *Lage Linie*

Aan de randen en tussen beide woongebieden van het plangebied is veel natuur gelegen, lees de cultuurhistorisch waardevolle Hoge- en Lage Linie. De Lage Linie heeft een cultuurhistorische functie. Gezien de ligging van de huidige voetbalvelden en de ligging van het groengebied tussen twee woonwijken, heeft de Lage Linie tevens een recreatieve functie.

### **cultuurhistorie**

Voor de Lage Linie geldt dat de Monumentenwet van toepassing is. De Lage Linie is bij beschikking van 22 augustus 1974, nr. MMA/mo 170.225 van de Ministers van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening en van Cultuur, Recreatie en Maatschappelijk Werk aangewezen als een beschermd Rijksmonument op grond van de Monumentenwet. Inschrijving in het register, ingevolge artikel 21 van de Monumentenwet heeft plaatsgevonden op 8 november 1974.

Recentelijk is besloten het beleid ten aanzien van de Lage Linie aan te laten sluiten bij het beleid dat geformuleerd is in het beeldkwaliteitplan Doesburg Oude Stad deel 2: de vestinggordel en het Groenstructuurplan. Het is de bedoeling dat het beheer van de natuurwaarden wordt gebruikt voor het versterken van de cultuurhistorische waarden van de Lage Linie. Cultuurhistorie en natuur vormen daarmee een combina-

tie. In de afweging van diverse belangen is door de beheerder besloten om de overwoekerende begroeiing zoveel mogelijk te verwijderen, zodat de gladde aarden wallen weer goed zichtbaar worden. De gemeente onderschrijft deze maatregelen. Dit is echter een beheersaspect waarvoor de verantwoordelijkheid bij Staatsbosbeheer ligt, als zijnde de beheerder. De bestemmingsregeling die in dit bestemmingsplan voor deze gebieden is opgenomen, is dusdanig dat de werkzaamheden die vanuit beheersoverwegingen worden uitgevoerd, mogelijk zijn.

### ***ecologie***

Ten behoeve van het verbeteren van de toestand van de Gelderse natuur wordt gewerkt aan de totstandkoming van zogenaamde ecologische verbindingzones tussen de belangrijkste Gelderse natuurgebieden. Binnen de gemeente Doesburg is de ecologische verbindingzone Oude IJssel van belang. Aan de door de provincie gehanteerde ecologische verbindingzone is door de gemeente een nadere planologische begrenzing toegekend.

De overige gedeelten van de ecologische verbindingzone Oude IJssel die binnen het plangebied vallen hebben, behoudens enkele aanpassingen om logische grenzen aan te kunnen houden, een natuurbestemming gekregen. In deze bestemming wordt ook rekenschap gegeven aan de cultuurhistorische waarde.

### ***verkeer***

Op het gebied van nieuwe infrastructuur zijn weinig ontwikkelingen te verwachten. De rotonde op de kruising N317/Zomerweg is recentelijk gerealiseerd. Wel worden er in het verkeersveiligheidsplan voorstellen gedaan om de verkeersveiligheid waar mogelijk te verbeteren. De voorgestelde maatregelen, in de vorm van plateaus, verkeersdrempels en onder meer asverleggingen ten behoeve van de inrichting als 30 km/uur-zones, zijn voor beide delen van het plangebied realiseerbaar binnen de daarvoor bedoelde bestemming “verkeersdoeleinden”.

## **3 HET PLAN – ONTWIKKELINGEN**

Binnen het plangebied spelen enkele ontwikkelingen die juridisch reeds mogelijk zijn gemaakt in andere plannen. Voor de onderbouwing van deze ontwikkelingen en de bijbehorende haalbaarheidsonderzoeken wordt dan ook verwezen naar deze bestemmingsplannen:

- Het Burgemeester Keiserplein met de omliggende bebouwing in de vorm van de flat met daaronder winkels, de sportzaal en de Stichting Doewinkel (cultureel centrum) zal een facelift ondergaan. Het cultureel centrum zal verhuizen naar een locatie aan de Barend Ubbinkweg;
- Op het perceel Kraakselaan 113-115 wordt de bestaande bebouwing vervangen door een appartementengebouw met bedrijfsruimtes op de begane grond. Ook zal het achterterrein van het perceel worden heringericht.

Voor het overige zijn er geen andere ontwikkelingen te verwachten.

## IV BELEID

### 1 PROVINCIAAL BELEID

#### *Streekplan Gelderland 2005*

De provincie maakt in het Streekplan Gelderland 2005 onderscheid tussen 'bestaand bebouwd gebied' en stedelijke uitbreiding. Het accent van de provinciale beleidsambities ligt op de vernieuwing en het beheer en onderhoud van bestaand bebouwd gebied. Hiervoor wordt het volgende nodig geacht:

- een verhoging van de kwaliteit van de leefomgeving en openbare ruimte door fysieke aanpassingen;
- het oplossen en voorkomen van milieuproblemen en – knelpunten door een duurzame planontwikkeling;
- door kwalitatief woonbeleid bevorderen dat woonmilieus en de kwaliteit van de woningen aansluiten op de vraag van de inwoners van Gelderland;
- intensivering van het stedelijk grondgebruik, maar wel met behoud van karakteristieke elementen en zorgvuldig omgaan met open ruimten daarbinnen;
- optimalisering van het gebruik van het bestaand bebouwd gebied: meer gebruik van de verticale dimensie (hoogte, diepte) en van de tijdsdimensie (meervoudig gebruik van dezelfde gebouwde ruimte).

Het Gelders kwalitatief woonbeleid richt zich zowel op bestaand bebouwd gebied (herstructurering, transformatie) als op nieuw stedelijk gebied (uitbreiding). Een belangrijk ruimtelijk beleidsaccent is een betere aansluiting van het aanbod aan woningen en woonmilieus bij de voorkeuren van bewoners. Om deze reden bevordert de provincie vooral de realisatie van woningen voor ouderen en starters en van de woonmilieus centrum-stedelijk en landelijk wonen. Tevens wil de provincie een versnelling bevorderen van herstructurering en transformatie van bestaand bebouwd gebied, het aanpakken van de stagnerende (nieuwbouw)productie, het vergroten van het aanbod aan levensloopbestendige woningen en wijken en het versterken van verscheidenheid en identiteit.

Wat betreft de voorzieningen geldt dat voorkomen moet worden dat de sociaal-culturele kwaliteit van de leefomgeving onder een bepaald minimum zakt. Met andere vormen van bundeling, bijvoorbeeld op basis van bereikbaarheid in netwerken, kan dit worden voorkomen. Sprekende voorbeelden hiervan zijn scholen en sportaccommodaties. Bij uitbreiding of herstructurering/transformatie van stedelijk gebied moet bekeken worden of er consequenties zijn voor de sociale en culturele kwaliteit van de leefomgeving. Elementen als ruimte voor voorzieningen, speelruimte, ontmoetingsmogelijkheden en dergelijke zijn daarbij medebepalend.

### 2 REGIONAAL BELEID

#### *Regionaal structuurplan KAN 1995-2015*

Het Regionaal Structuurplan van het KAN is een regionale uitwerking en invulling van de beleidslijnen zoals die door het rijk en de provincie zijn neergelegd. De doelstellingen zijn onder andere het verbeteren van de bereikbaarheid van het Knoop-

punt, het duurzaam veilig stellen van een hoogwaardige leefomgeving en het aanbieden van een ruim en gevarieerd scala aan woonmilieus, stedelijke en toeristisch-recreatieve voorzieningen. Ten aanzien van het verstedelijkingspatroon wordt de kern Doesburg in het structuurplan aangeduid als “stadje in het open land”. Het bijdragen aan de regionale ontwikkeling is vooral gelegen in het aanbieden van een zeer bijzondere, hoogwaardige woonmilieus. De landschappelijke setting en de relatieve afgelegenheid maken dat toevoegingen aan het bestaande aanbod aan beperkingen onderhevig zijn. Rondom Doesburg worden geen nieuwe regionaal belangrijke bouwlocaties voorzien. Bij de toedeling van het woningbouwprogramma voor de periode 2005-2015 is een vijftal uitgangspunten gehanteerd. Eén van deze uitgangspunten is dat de mogelijkheden voor binnenstedelijke vernieuwing die binnen de regio aanwezig zijn, als eerste benut dienen te worden. Voorliggend bestemmingsplan is van consoliderende aard, maar maakt ook enkele ontwikkelingen binnen de kern mogelijk. Het plan sluit daarmee aan bij het beleid van het KAN.

### ***Woonvisie KAN***

De spanning op de woningmarkt is in het KAN-gebied aanzienlijk groter dan het gemiddelde in Nederland. Er is een ernstige achterstand opgelopen in de ontwikkeling van de (grotere) Vinex-locaties. Extra woningproductie is noodzakelijk om ontspanning op de woningmarkt te bereiken en ruimte te scheppen voor herstructurering.

Het KAN heeft een woonvisie opgesteld waarin het woningbouwbeleid voor de regio KAN is neergelegd. De woonvisie is geconcretiseerd door het opstellen van een uitwerking. Hierin is bepaald, dat in het KAN met ingang van 2004 gewerkt wordt met het zogenaamde concessie-model.

Dit model houdt in dat gemeenten een aantal woningen krijgen toebedeeld voor een 5-jaarlijkse periode om te realiseren op een aantal inbreidings- en goedgekeurde uitbreidingslocaties. Op basis van een inventarisatie door het KAN in samenwerking met de gemeenten zijn de gegevens met betrekking tot het aantal te bouwen woningen en de locaties tot stand gekomen. Met behulp van dit model wil het KAN tot een noodzakelijke versnelling van de bouwproductie in de regio komen.

In de met het College van Bestuur KAN gesloten concessieovereenkomst 2004-2009 is afgesproken, dat de gemeente Doesburg in het totale gemeentelijke bouwprogramma (inclusief vervangende nieuwbouw) minimaal 35% realiseert in de betaalbare huur- en koopsector (is huurprijs tot 586,- euro per maand en v.o.n.-prijs tot 172.000,- euro).

Bij nieuwbouwprojecten, zo ook bij de geplande nieuwbouw in het plangebied, wordt rekening gehouden met de gewenste woningdifferentiatie en wordt tevens extra aandacht besteed aan de huisvesting van ouderen.

Ter indicatie:

- Van de in Doesburg nieuw op te leveren woningen tot 2008 wordt er van uitgegaan, dat 40% wordt gerealiseerd in de betaalbare huur- en koopsector;
- Het plan voor het Burgemeester Keiserplein bestaat uit de bouw van circa 50 appartementen in de sociale huursfeer, hetgeen ongeveer 85% uitmaakt van het totaal geplande appartementen op deze locatie.

### 3 GEMEENTELIJK BELEID

#### *Investeringsbudget Stedelijke Vernieuwing (ISV)*

Per 1 januari 2000 is door het rijk het Investeringsbudget Stedelijke Vernieuwing (ISV) geïntroduceerd. Met dit budget kunnen steden voor de komende vijf jaar investeringen genereren voor de stedelijke vernieuwing. In dit kader is door de gemeente Doesburg het Ontwikkelingsprogramma Stedelijke Vernieuwing “Doesburg, compact en vitaal” opgesteld, waarin een aantal streefdoelen en maatregelen voor stedelijke vernieuwing zijn benoemd. Het Ontwikkelingsprogramma is op 29 juni 2000 vastgesteld door de gemeenteraad. Om deze doelen te bereiken is gekozen voor een aantal strategische projecten.

Nieuwe woningen worden veelal binnen bestaand stedelijk gebied gerealiseerd. Dit geldt ook voor de wijk Molenveld, waar recentelijk woningbouw heeft plaatsgevonden op onder meer de Luykenhof. De versterking van de wijk door andere voorzieningen blijft beperkt tot de aanwezigheid van het woonzorgcentrum IJsselzicht en de bedrijvigheid aan de Kraakselaan.

De wijk De Ooi heeft een centrale rol in het stadsvernieuwingsprogramma voor de komende jaren. Om de leefbaarheid te vergroten worden in De Ooi voorwaarden geschapen om een winkelfunctie terug te krijgen op het Burgemeester Keiserplein.

#### *wijkplan De Ooi*

Het wijkplan voor de wijk De Ooi vormt een uitwerking van het Ontwikkelingsprogramma die op interactieve wijze met de betreffende wijk tot stand is gekomen. Op basis van een analyse van de potenties en de bedreigingen van de wijk is een aantal doelen geformuleerd voor De Ooi, te weten:

- Meer variatie in de woningvoorraad, voor wat betreft type, prijsklasse en eigendom;
- Meer woningen, waardoor ook het aantal inwoners van de wijk groter wordt met een groter draagvlak voor voorzieningen tot gevolg;
- Een betere benutting van groen en water in de wijk;
- Een grotere sociale veiligheid;
- Een beter aanzicht en beeld van de wijk;
- Een schonere wijk;
- De burgerparticipatie neemt toe;
- Het economisch draagvlak in de wijk wordt versterkt, onder andere ten behoeve van het behoud van winkelvoorzieningen en het toestaan van beroep aan huis;
- De zorg van wijkbewoners voor de woon- en leefomgeving wordt vergroot.

De gestelde doelen moeten worden bereikt door een nauwe samenwerking tussen bewoners, gemeente en woningcorporatie. De vernieuwing van het hart van de wijk (het Burg. Keiserplein) is één van de projecten, die aan het realiseren van de bovengenoemde doelen een belangrijke bijdrage levert.

#### *structuurvisie Doesburg*

In de Structuurvisie Doesburg uit 1997 worden de sportvelden ten zuiden van de Oranjesingel als inbreidings-/uitbreidingslocatie aangemerkt. In tegenstelling tot wat het landschapsbeleidsplan zegt over De Hoge en Lage Linie wordt voorgesteld een toeristisch-recreatieve langzaamverkeersroute aan te leggen op beide Liniën.

Grenzend aan de westzijde van de wijk De Ooi is een tweetal gebieden aangewezen als menggebied wonen/werken. In de toekomst zouden beide locaties ontwikkeld kunnen worden als woon-werkzones. Beide zijn buiten het plangebied gelegen en zullen daarom dan ook niet verder worden besproken binnen dit bestemmingsplan. Naar verwachting zullen beide locaties niet gedurende de planperiode van dit bestemmingsplan worden ontwikkeld.

Voorafgaand aan de opstelling van de reeks van planherzieningen is een notitie opgesteld, het Ontwikkelingsprogramma Doesburg, waarin wordt aangegeven hoe Doesburg er in 2030 uit zou moeten zien. In deze notitie worden streefbeeldens per deelgebied aangegeven. Aan de notitie hebben meerdere nota's ten grondslag gelegen. Een opsomming daarvan is in de inleiding gegeven.

### **welstandsnota**

De huidige herziening van de Woningwet, die 1 januari 2003 in werking is getreden, heeft als doel het inzichtelijk maken van de beoordeling van de aanvragen voor bouwplannen door de welstandscommissie. In navolging hiervan zijn de criteria voor welstandstoetsing vastgelegd in de door de gemeenteraad vastgestelde welstandsnota<sup>1</sup>. In de nota zijn, aan de hand van de waarde die aan een bepaald gebied wordt gehecht, ambities opgenomen die in het kader van welstand gelden of in de toekomst gehanteerd gaan worden voor bouwplannen. Daarvoor is de gemeente opgedeeld in deelgebieden met gemeenschappelijke kenmerken, de zogenaamde "bouwstenen". Per deelgebied is op basis van de huidige en gewenste kwaliteiten van het gebied aangegeven wat het toetsingsniveau is (zware toetsing, reguliere toetsing, soepele toetsing of welstandsvrij). In het onderhavige plangebied is onderscheid in een elftal deelgebieden met toetsingsniveaus die variëren van regulier tot zwaar. Grofweg gaat het om de volgende deelgebieden:

- Voor de Hoge en Lage Linie en het gebied van de Oude IJssel geldt een regulier toetsingsniveau;
- In Molenveld is onderscheid in een zestal deelgebieden met een toetsingsniveau variërend van regulier tot zwaar;
- In De Ooi is onderscheid in een vijftal deelgebieden en varieert het toetsingsniveau van regulier tot zwaar.

Voor gebieden met een zwaar toetsingsniveau geldt dat de gemeente de bijzondere kwaliteiten van het betreffende gebied wil behouden en/of verbeteren, ofwel een gebied met bijzondere kwaliteiten wil realiseren. Het zijn gebieden die van cruciale betekenis zijn voor het totaal beeld van de gemeente en van het landschap of het zijn gebieden met een cultuurhistorische waarde. Reguliere toetsing beoogt handhaving en continuering van de huidige kwaliteit van het gebied en geldt voor gebieden die om afstemming vragen van nieuwe bouwkundige ingrepen vanwege de aanwezige samenhang van de bebouwing.

## **4 DUURZAAM BOUWEN**

In juni 1997 is in het Knooppunt Arnhem-Nijmegen een convenant duurzaam bouwen gesloten. Dit convenant is in 2000 geactualiseerd. De belangrijkste doelen van het convenant zijn het uniformeren van het duurzaam bouwen-beleid voor de gehele regio en het versnellen van de invoering van duurzaam bouwen. Daarbij staat het

---

<sup>1</sup> Welstandsnota Doesburg, oktober 2003

begrip “duurzaam bouwen” voor het ontwikkelen en beheren van een duurzame woon- en leefomgeving. Als leidraad voor het convenant geldt het Nationaal Pakket Duurzaam Bouwen en het hierbij horende ambitieniveau.

Voorliggend bestemmingsplan is een consoliderend plan. Ten tijde van de verdere uitwerking van eventuele toekomstplannen zullen concrete keuzes worden gedaan ten aanzien van duurzaam bouwen. Het aspect duurzaamheid zal in ieder geval worden betrokken in de planvorming op stedenbouwkundig niveau, bij de inrichting van de woonomgeving, bij woningbouw en utiliteitsbouw, bij renovatie en beheer op gebouwniveau en bij de sloopfase.



## V JURIDISCHE ASPECTEN

### 1 DE PLANMETHODIEK

De planmethodiek van het bestemmingsplan “Molenveld en De Ooi” sluit aan bij de gebruikelijke praktijk. De bestemmingen van de in het plangebied gelegen gronden zijn aangegeven op de plankaart. Aan deze bestemmingen zijn bouw- en gebruiksvoorschriften gekoppeld. De bouw- en gebruiksvoorschriften maken inzichtelijk welke bouw- en gebruiksmogelijkheden direct worden toegestaan. Het bestemmingsplan heeft een consoliderend karakter. Over het algemeen is de bestaande situatie bestemd.

### 2 DE BESTEMMINGEN

Het bestemmingsplan “Molenveld en De Ooi” bevat de volgende bestemmingen: wonen, tuin, bijzondere woonvormen, centrum, maatschappelijke voorzieningen, bedrijf, detailhandel, kantoren, begraafplaats, sport, natuur, natuur met cultuurhistorische waarden, groen, water, verkeer, verblijf, parkeren, primaire waterkering, nutsvoorziening en garageboxen.

De voorschriften bij deze bestemmingen komen, grotendeels overeen met de bestaande bebouwing en met het bestaande gebruik daarvan en van de onbebouwde gronden. Hieronder volgt een toelichting op de afzonderlijke bestemmingen.

#### ***bestemming “wonen” (artikel 4)***

Op de plankaart heeft niet elke woning afzonderlijk een eigen bestemmingsvlak gekregen, noch is voor elke woning afzonderlijk een bouwvlak aangewezen. Gekozen is voor één groot bestemmingsvlak dat meerdere bouwvlakken bevat, waarin de woningen zijn opgenomen. De maximale goot- en bouwhoogten zijn op de plankaart aangegeven.

Binnen de bestemming “wonen” is een aantal woningtypen nader onderscheiden door middel van bestemmingscategorieën. De bestemmingscategorieën zijn met behulp van lettercodes op de plankaart aangegeven:

- V vrijstaande woningen;
- D dubbelwoningen;
- R rijwoningen;
- G gestapelde woningen.

Binnen de bestemming “wonen” zijn naast hoofdgebouwen (woningen) tevens aanbouwen, bijgebouwen en overkappingen toegestaan. Het hoofdgebouw dient in het bouwvlak te worden geplaatst. Het bouwvlak mag geheel bebouwd worden met het hoofdgebouw. De ruimte die niet gebruikt wordt voor een hoofdgebouw mag gebruikt worden voor aanbouwen, bijgebouwen en overkappingen. Deze aanbouwen, bijgebouwen en overkappingen mogen ook buiten het bouwvlak worden gebouwd. De totale oppervlakte van bijgebouwen is niet gemaximaliseerd. Echter het bouwperceel mag niet voor méér dan 50% bebouwd worden.

De voorschriften bij de bestemming "wonen" bieden de mogelijkheid tot het uitoefenen van een aan huis gebonden beroep in een woning. Het begrip "aan huis gebonden beroep" is in de voorschriften omschreven als "een beroep op zakelijk, maatschappelijk, juridisch, medisch, (ontwerp)technisch of kunstzinnig gebied, dat door de gebruiker van een woning in die woning of een bijbehorend bijgebouw wordt uitgeoefend, waarbij de woning in hoofdzaak de woonfunctie behoudt" (artikel 1). Hierbij kan worden gedacht aan de klassieke 'vrije' beroepen, zoals advocaat, notaris, arts, architect, consultant en dergelijke. Van belang hierbij is dat de woonfunctie overheersend blijft en sprake is van een beroepsuitoefening die een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die past bij de woonfunctie. In algemene zin kan niet worden aangegeven, wanneer (nog) sprake is van een 'overheersende' woonfunctie en van een ruimtelijke uitwerking of uitstraling die 'past' bij de woonfunctie, en wanneer niet (meer) daarvan sprake is. Dit zal per situatie beoordeeld moeten worden.

Na vrijstelling is de uitoefening van een aan huis gebonden bedrijf mogelijk. Het begrip "aan huis gebonden bedrijf" is in de voorschriften omschreven als "een bedrijf, dat door de gebruiker van een woning in die woning of een bijbehorend bijgebouw wordt uitgeoefend, waarbij de woning in hoofdzaak de woonfunctie behoudt" (artikel 1). Het verschil tussen aan huis gebonden beroep en bedrijf is gelegen in de aard en het karakter van de activiteit; zakelijk-dienstverlenend enerzijds en bedrijfsmatig – al dan niet ambachtelijk – anderzijds. Omdat een aan huis gebonden bedrijf potentieel meer invloed heeft op het woon- en leefklimaat in de omgeving, is deze activiteit pas na vrijstelling toegestaan. Aan deze vrijstellingsbevoegdheid zijn de volgende criteria verbonden:

- het ten behoeve van het aan huis gebonden bedrijf in gebruik te nemen vloeroppervlak bedraagt maximaal 40% van de gezamenlijke oppervlakte van het hoofdgebouw en de bijgebouwen met een maximum van 50 m<sup>2</sup>;
- het aan huis gebonden bedrijf mag geen onevenredige hinder voor het woon- en leefmilieu opleveren en mag geen onevenredige afbreuk doen aan het karakter van de buurt;
- het aan huis gebonden bedrijf met geen nadelige invloed hebben op de afwikkeling van het verkeer en/of leiden tot een onevenredige parkeerdruk;
- (detail)handel is alleen toegestaan als ondergeschikte nevenactiviteit bij de uitoefening van een aan huis gebonden bedrijf.

#### ***bestemming "tuin" (artikel 5)***

De bestemming "tuin" is toegekend aan de gronden gelegen bij de bestemming "wonen" en zijn bestemd voor tuin. Op gronden met deze bestemming zijn enkel bouwwerken, geen gebouw zijnde, toegestaan waarvan de hoogte in de voorschriften is gemaximaliseerd.

#### ***bestemming "bijzondere woonvormen" (artikel 6)***

Het complex van begeleid wonen aan de Oranjesingel is bestemd als "bijzondere woonvormen". Op de plankaart is binnen het bestemmingsvlak rondom de bestaande gebouwen een bouwvlak aangegeven. De bouwvoorschriften zijn afgestemd op de bestaande situatie. Via vrijstelling kan onder voorwaarden een gebruik ten behoeve van de woonfunctie worden toegestaan. Deze woningen komen dan in de

plaats van de bijzondere woonvorm en betreffen geen extra woningen ten behoeve van de bijzondere woonvorm.

***bestemming “centrum” (artikel 7)***

Een tweetal complexen aan de Kraakselaan alsmede de omgeving rondom het Burgemeester Keiserplein hebben de bestemming “centrum” gekregen. De bestemming “centrum” is een mengbestemming, waarbinnen zowel detailhandelsvestigingen, bovenwoningen, horeca en zakelijke en maatschappelijke dienstverlenende instellingen zijn toegestaan. Een onderlinge uitwisselbaarheid tussen de genoemde functies is mogelijk, er bestaat echter wel een aantal restricties.

Zo is de regeling van horecavestigingen gekoppeld aan een staat van horeca-activiteiten. Dit is een in een bijlage bij de voorschriften opgenomen lijst met vormen van horeca, gerangschikt in categorieën. Op de plankaart is aangegeven welke categorie van horeca-activiteiten ter plekke is toegestaan.

Ten aanzien van detailhandel en bedrijven voor het complex aan de Kraakselaan 113-115 en het gebied rondom het Burgemeester Keiserplein gaat het om detailhandel en bedrijven als vermeld in milieucategorie 1 in de staat van bedrijfsactiviteiten, die als bijlage bij de voorschriften is opgenomen. Daarnaast is een vrijstellingsbevoegdheid opgenomen om bedrijven tot te staan uit milieucategorie 2 van de staat van bedrijfsactiviteiten dan wel om bedrijven toe staan die niet zijn vermeld in deze staat van bedrijfsactiviteiten. Het gaat dan om bedrijven die qua aard en omvang van de milieuhinder gelijk gesteld kunnen worden aan bedrijven, die wel bij recht zijn toegestaan. Als voorwaarde voor toepassing van de vrijstellingsbevoegdheid geldt dat de aard en activiteiten van de detailhandel en/of bedrijven niet mogen leiden tot een onevenredige inbreuk op het woon- en leefklimaat in de omgeving.

De bouwvoorschriften zijn afgestemd op de bestaande situatie.

***bestemming “maatschappelijke voorzieningen” (artikel 8)***

Het betreft een verzamelbestemming voor de diverse in het plangebied voorkomende maatschappelijke voorzieningen. Het gaat om de volgende functies: een buurthuis (Bu), scholen (Sc), medische diensten (Me), sport (Sp), religieuze instellingen (Re) en een verenigingsgebouw (Ve). Daarnaast is een globalere bestemmingscategorie opgenomen (A) voor die locaties waar of meerdere maatschappelijke functies voorkomen of nog niet duidelijk is welke maatschappelijke functie zich zal vestigen.

De gebouwen ten behoeve van de bovengenoemde categorieën dienen in de op de plankaart aangegeven bebouwingsvlakken te worden gebouwd. De toegestane goot- en bouwhoogte is op de plankaart aangegeven.

Na vrijstelling is de vestiging van een andere maatschappelijke voorziening of instelling toegestaan dan op grond van de plankaartaanduiding ter plaatse mogelijk is. Hieraan zijn wel enkele voorwaarden verbonden.

***bestemming “bedrijf” (artikel 9)***

De binnen het plangebied voorkomende schilderbedrijven zijn bestemd als “bedrijf” en door middel van een nadere aanduiding (Sb) specifiek bestemd. Binnen deze bestemming zijn alleen bedrijfsgebouwen toegestaan en geen dienstwoningen. Voor

wat betreft het bedrijf aan de Oranjesingel is middels een wijzigingsbevoegdheid de vestiging van een ander ambachtelijk bedrijf mogelijk.

***bestemming “detailhandel” (artikel 10)***

Deze bestemming is toegekend aan de supermarkt gelegen op de hoek van de Molenveldsingel en Loddero.

***bestemming “kantoren ” (artikel 11)***

De Rabobank aan de Kraakselaan, alsmede de panden Oranjesingel 2-4 en 6-8 zijn bestemd als “kantoren”. Wat hier onder moet worden verstaan is in artikel 1 (begripsbepalingen) opgenomen. Uitsluitend daar waar dat op de plankaart is opgenomen is een dienstwoning toegestaan (één dienstwoning per aanduiding). Voor deze bestemming is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om op het als zodanig aangeduide perceel de bestemming te wijzigen in “wonen”, waarbij aan een tweetal voorwaarden moet worden voldaan. De woningen komen in de plaats van de bestaande dienstwoningen.

***bestemming “begraafplaats” (artikel 12)***

Aan de Kraakselaan is, ter hoogte van de Marijkelaan een begraafplaats gelegen. Deze begraafplaats is overeenkomstig het huidige gebruik bestemd. Op de plankaart is een bouwvlak aangegeven ter plaatse het aanwezige gebouwtje.

***bestemming “sport” (artikel 13)***

Zowel aan de Oranjesingel als aan de Magnoliaaan zijn sportvelden aanwezig. Deze velden zijn bestemd als “sport”. Op de plankaart is een bouwvlak opgenomen, waarbinnen de bestaande gebouwen (kantine en kleedruimten) zijn gesitueerd.

***bestemming “natuur” (artikel 14)***

De gronden binnen de bestemming “natuur” zijn bestemd voor de bescherming en ontwikkeling van natuurwaarden. Deze waarden worden beschermd door middel van een aanlegvergunningstelsel. Een aantal in de voorschriften opgesomde werkzaamheden mag niet worden uitgevoerd zonder vergunning van burgemeester en wethouders. Het gaat hier om een aanlegvergunning als bedoeld in artikel 14 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening. Bij het toetsen van een aanvraag om een dergelijke vergunning wordt beoordeeld of de betreffende werkzaamheid onevenredig afbreuk doet aan de aanwezige natuurwaarden. De term onevenredig duidt hierbij op de vereiste belangenafweging. Van belang is voorts dat werkzaamheden die kunnen worden gerekend tot het normale onderhoud, gebruik en beheer bij voorbaat niet aanlegvergunningplichtig zijn.

***bestemming “natuur met cultuurhistorische waarden” (artikel 15)***

Aanvullend op de bestemming "natuur" zijn in enkele natuurgebieden tevens cultuurhistorische waarden aanwezig. Deze gronden zijn als zodanig bestemd. Voor het overige vertoont de bestemming overeenkomsten met de bestemming "natuur". Ook hier geldt een aanlegvergunningstelsel.

***bestemming “groen” (artikel 16)***

Alle overige binnen het plangebied aanwezige plantsoenen, groenstroken e.d. met een structureel karakter zijn bestemd als “groen”. Kleinere elementen zoals bermen e.d. zijn ondergebracht bij de verkeersbestemming. In de bestemming “groen” zijn

onder meer (fiets)paden, waterpartijen en speelvoorzieningen toegestaan. De aanleg van parkeerplaatsen is uitdrukkelijk niet de bedoeling.

***bestemming "water" (artikel 17)***

De binnen het plangebied aanwezige A-watgangen zijn als zodanig bestemd.

***bestemmingen "verkeer" (artikel 18), "verblijf" (artikel 19) en "parkeren" (artikel 20)***

Alle wegen, openbare ruimten en parkeerplaatsen zijn bestemd als "verkeer", "verblijf" of "parkeren". Binnen de bestemming "verkeer" zijn naast rijbanen en (fiets-)paden tevens parkeerplaatsen en bermen opgenomen. Alleen de grotere parkeerplaatsen zijn specifiek bestemd voor "parkeren". Bij de rotonde N317 - Kraakselaan - Zomerweg is een eco-duiker toegestaan, waardoor uitwisseling van fauna tussen de Hoge en Lage Linie mogelijk wordt.

Op de gronden met deze bestemmingen mogen geen gebouwen worden gebouwd.

***bestemming "primaire waterkering" (artikel 21)***

De dijk langs de Oude IJssel is als zodanig bestemd. Naast de waterkering is verkeersdoeleinden in de doeleindenomschrijving opgenomen.

***bestemming "nutsvoorziening" (artikel 22)***

Binnen het plangebied komen op diverse plaatsen nutsvoorzieningen voor. De nutsvoorzieningen van grotere omvang zijn bestemd. Kleinere voorzieningen zoals schakelkastjes e.d. zijn ofwel vergunningvrij of vallen onder de algemene vrijstellingsbevoegdheid van artikel 19 lid 3 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening. De gsm-mast aan de Koppelweg is met een specifieke aanduiding aangegeven.

Op de plankaart zijn bouwvlakken opgenomen rondom de gebouwtjes.

***bestemming garageboxen (artikel 23)***

Verspreid door het plangebied zijn solitair staande garageboxen aanwezig. Deze zijn als zodanig bestemd.

### **3 DUBBELBESTEMMINGEN**

Het bestemmingsplan "Molenveld en De Ooi" bevat de dubbelbestemmingen "zone bescherming watergang" en "beschermingszone primaire waterkering". Een dubbelbestemming is een gebied waarvoor bijzondere, beperkende en/of aanvullende voorschriften gelden ter bescherming van een specifiek ruimtelijk belang. Bepalingen in de dubbelbestemming gaan voor de voorschriften van de onderliggende bestemmingen. Reden voor deze voorrangregel vormt het feit dat de toegekende dubbelbestemming een bijzonder belang vertegenwoordigt dat zo zwaarwegend is, dat andere ruimtelijke belangen daarvoor moeten wijken.

***dubbelbestemming "zone bescherming watergang" (artikel 24)***

De gronden waaraan de dubbelbestemming "zone bescherming watergang" is toegekend betreft een zone langs de in het plangebied voorkomende en als zodanig bestemde A-watgangen. Dit om onderhoud aan de watergang mogelijk te maken in verband met onder meer de doorstroming. Op deze gronden mogen enkel bouwwer-

ken, geen gebouw zijnde, worden opgericht ten dienste van het beheer en de bescherming van de watergang met een maximale hoogte van 3 meter.

In de voorschriften is opgenomen dat voor het uitvoeren van bepaalde werkzaamheden een aanlegvergunning moet worden aangevraagd. Deze aanlegvergunning wordt pas verleend nadat is advies is gevraagd aan de beheerder van de watergang. Het bevoegd gezag is het Waterschap Rijn en IJssel.

***dubbelbestemming “beschermingszone primaire waterkering” (artikel 25)***

De gronden waaraan de dubbelbestemming “beschermingszone primaire waterkering” is toegekend, betreft een zone rond de dijk. Deze zone is gebaseerd op de beschermingszone (kernzone) zoals bedoeld in de Keur van het Waterschap. Op deze gronden mogen enkel bouwwerken, geen gebouw zijnde, worden opgericht ten dienste van de waterkering met een maximale hoogte van 3 meter.

In de voorschriften is opgenomen dat voor het uitvoeren van bepaalde werkzaamheden een aanlegvergunning moet worden aangevraagd. Deze aanlegvergunning wordt pas verleend nadat is advies is gevraagd aan de beheerder van de waterkering. Het bevoegd gezag is het Waterschap Rijn en IJssel.

Op grond van de Keur op de Waterkeringen van het Waterschap Rijn en IJssel mogen onder andere:

- geen bouwwerken worden opgericht binnen 10 meter uit de teen van de waterkering;
- geen ontgravingen, bijvoorbeeld ten behoeve van onderkeldering of kruipruimte, binnen 16 meter uit de teen van de dijk en vervolgens beneden het vlak, dat vanaf de 16 meterlijn daalt onder een helling van één op de vier uit de richting van de waterkering worden uitgevoerd;
- geen kabels of leidingen worden gelegd binnen 20 meter uit de teen van de waterkering;
- geen bomen worden geplant binnen 4 meter en geen struiken worden geplant binnen 2 meter uit de teen van de waterkering.

Van genoemde verbodsbepalingen kan het waterschap, afhankelijk van de situatie ter plaatse en de aard van de werkzaamheden, eventueel ontheffing verlenen.

## **4 HANDHAVING**

Handhaving is een belangrijke schakel in de uitvoering van het gemeentelijk beleid. Door de gemeentelijke bestuurders wordt dit steeds meer erkend. Dit heeft er toe geleid dat de handhaving tegenwoordig in zijn algemeenheid een belangrijke plaats inneemt in de gemeentelijke rechtspraktijk op de verschillende beleidsterreinen en op de beleidsterreinen “bouwen” en “ruimtelijke ordening” in het bijzonder.

Deze ontwikkeling is de aanleiding geweest voor het opstellen van een leidraad voor de bestuursrechtelijke handhaving. Doel van deze leidraad is enerzijds een zoveel mogelijk uniforme handhaving binnen de gemeente Doesburg, anderzijds heeft het tot doel de juridische kwaliteit van de toepassing van handhavingsinstrumenten te vergroten door het geven van praktische en juridische aanwijzingen. De leidraad

heeft geen betrekking op het voortraject van de handhaving, te weten het toezicht (op de naleving) of de controle.

In de leidraad is uitgegaan van het zogenaamde tweestappenbeleid. Dit betekent dat bij de inzet van bestuursrechtelijke handhavingsinstrumenten de betrokkene voortaan (stap 1) schriftelijk wordt gewaarschuwd dat zal worden opgetreden waarna vervolgens (stap 2) een definitief besluit tot handhaving volgt. Dit wijkt af van het huidige beleid waarbij de overtreder in de regel twee maal wordt gewaarschuwd alvorens het handhavingsinstrument wordt ingezet. In de praktijk is gebleken dat driestappenbeleid onnodig verdragend werkt bij de handhaving. Het bestuursorgaan kan door middel van het tweestappenbeleid slagvaardiger optreden. Uit jurisprudentie komt naar voren dat een tweestappenbeleid een voldoende zorgvuldige procedure is. Voorts is in de leidraad een voorkeur uitgesproken voor de toepassing van een last onder dwangsom. Het beleidskader voor de uitvoering van bestuursrechtelijke handhaving zoals uiteengezet in deze leidraad is door het college van burgemeester en wethouders van Doesburg vastgesteld bij besluit van 3 september 2001.

Op termijn streeft de gemeente naar het vaststellen van concreet handhavingbeleid.

## VI INSPRAAK EN OVERLEG

### 1 INSPRAAK

Van 25 april 2002 tot en met 15 mei 2002 heeft ten behoeve van de inspraak als bedoeld in artikel 6a van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO) het voorontwerp van het bestemmingsplan “Molenveld en De Ooi” van de gemeente Doesburg ter visie gelegen. Een ieder heeft gedurende deze periode een inspraakreactie over genoemd plan kenbaar kunnen maken aan het college van burgemeester en wethouders van Doesburg. De resultaten van de inspraak alsmede het antwoord van de gemeente op de ingekomen reacties zijn in een responsnota weergegeven die als bijlage bij deze toelichting is opgenomen. Het bestemmingsplan is op onderdelen aangepast op grond van een aantal inspraakreacties.

### 2 OVERLEG

Vanaf 22 april 2002 heeft het overleg als bedoeld in artikel 10 van het Besluit op de ruimtelijke ordening 1985 (Bro ‘85) plaatsgehad. Van verschillende instanties heeft de gemeente een reactie ontvangen.

De resultaten van de hiervoor genoemde overleg alsmede het antwoord van de gemeente op de ingekomen reacties zijn in een responsnota weergegeven die als bijlage bij deze toelichting is opgenomen. Een aantal overlegreacties vormden de aanleiding om het bestemmingsplan op onderdelen aan te passen.

### 3 ZIENSWIJZEN

Het ontwerpbestemmingsplan “Molenveld en De Ooi” heeft met ingang van 29 september 2005 gedurende zes weken ter visie gelegen. Binnen deze termijn zijn 17 zienswijzen ontvangen, waarvan één namens 64 belanghebbenden.

Voor een samenvatting en beantwoording van de zienswijzen wordt verwezen naar de bijlage.

Naar aanleiding van de ingebrachte zienswijzen is het ontwerpbestemmingsplan op meerdere punten aangepast. Hieronder volgen de belangrijkste:

- de locatie hoek Looiersweg/Esdoornlaan is buiten de grenzen van het bestemmingsplan Molenveld en De Ooi gelaten;
- de plankaart is zodanig aangepast dat de bebouwing op het perceel tussen de Oranjesingel 10 en 12 (voormalig gebouw postduivenvereniging) is wegbestemd;
- het bouwvlak van het perceel Oranjesingel 12 is verkleind en de maximale bouwhoogte is teruggebracht naar 7 meter. In de voorschriften is voor dit perceel een binnenplanse vrijstelling naar wonen opgenomen;
- de percelen Oranjesingel 2-4 en 6-8 zijn bestemd tot “kantoor”. De bouwvlakken zijn samengevoegd tot één bouwvlak. Op de plankaart is een aanduiding opgenomen dat er per perceel/aanduiding één dienstwoning is toegestaan. De percelen zijn voorzien van een wijzigingsbevoegdheid naar “wonen”;
- de wijzigingsbevoegdheid voor het terrein van de school De Bongerd is geschrapt;



- de Lage Linie is bestemd tot “natuur met cultuurhistorische waarden” en dientengevolge is de bestemming “groen met cultuurhistorische waarden” uit het plan geschrapt alsmede de zin “in de gemeentelijke visie....recreatieve functie” op pagina 8 van de toelichting;
- de groenstrook langs de oude loop van de Oude IJssel ter hoogte van de hoek van de Forsythiastraat/Lijsterbeslaan en de Mgr. Bekkerslaan heeft – met uitzondering van de strook achter de woningen aan de Esdoornlaan respectievelijk Lijsterbeslaan – de bestemming “natuur” gekregen;
- de strook langs Den Helder en de hoek met de Magnolialaan is bestemd tot “groen”;
- op de plankaart is het zogenaamde Vogeleiland bestemd tot “natuur” in plaats van “groen met cultuurhistorische waarden”;
- ten aanzien van het perceel Oranjesingel 16 is de plankaart zodanig aangepast, dat zowel de maximale goot- als bouwhoogte wordt gesteld op 7 meter;
- de bouwgrenzen op het perceel Esdoornlaan 3 zijn op de plankaart aangepast conform de huidige situatie;
- in de voorschriften is artikel 16 lid 3 sub 2 zodanig aangepast dat een aanlegvergunning ook moet worden geweigerd wanneer afbreuk wordt gedaan aan de cultuurhistorische waarden.

Naast bovenstaande wijzigingen zijn ambtshalve een aantal wijzigingen noodzakelijk gebleken. Een overzicht hiervan is opgenomen in de bijlage. Ten aanzien van deze bijlage het volgende. De door de Gasunie genoemde gasleidingen blijken, evenals hun beschermingszone, buiten de grenzen van het plangebied te liggen, waardoor deze niet in het bestemmingsplan zijn opgenomen. Dit in tegenstelling tot het raadsbesluit.

## VII MILIEUASPECTEN

Bij het ontwikkelen van een nieuw bestemmingsplan dient de nodige aandacht te worden besteed aan de milieuaspecten. Het betreft hier voornamelijk de mogelijke hinder ten gevolge van het (weg-)verkeer en bedrijvigheid. Daarnaast dient de nodige aandacht te worden besteed aan de kwaliteit van de bodem en het grondwater op die locaties waar gevoelige bestemmingen geprojecteerd zijn.

### 1 GELUIDHINDER WEGVERKEER

De mate waarin het geluid, veroorzaakt door het wegverkeer, het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder. De Wet stelt dat in principe de geluidbelasting op woningen niet de 50 dB(A) mag overschrijden. Indien een bestemmingsplan nieuwe woningen of andere geluidsgevoelige bebouwing toestaat, stelt de Wet geluidhinder de verplichting akoestisch onderzoek te verrichten naar de geluidbelasting ten gevolge van alle wegen op een bepaalde afstand van de woningen. Het onderhavige bestemmingsplan voorziet niet in de oprichting van nieuwe geluidsgevoelige bebouwing. De in het plan opgenomen ontwikkelingen zijn juridisch-planologisch reeds geregeld in andere plannen.

Voor kleinschalige ontwikkelingen die plaatsvinden binnen de kaders van dit plan kan worden gesteld dat bij de bouwvergunningverlening via de bouwverordening gezorgd zal worden dat het binnenniveau voldoet aan de daarvoor geldende eis van 35 dB(A).

### 2 BODEMONDERZOEK

Voordat een bestemmingsplan kan worden vastgesteld moet aangetoond zijn dat er geen sprake is van bodemverontreiniging. Dit geldt voor alle te projecteren hindergevoelige bestemmingen. Voor wat betreft onderhavig plangebied geldt dat het plan grotendeels consoliderend van karakter is. Hierdoor hoeft er geen verder onderzoek naar de bodem plaats te vinden.

### 3 LUCHTKWALITEIT

Het Besluit luchtkwaliteit bevat waarden en normen voor stoffen als stikstofdioxide ( $\text{NO}_2$ ), fijn stof ( $\text{PM}_{10}$ ), benzeen ( $\text{C}_6\text{H}_6$ ), zwaveldioxide ( $\text{SO}_2$ ) en koolmonoxide ( $\text{CO}$ ). De grenswaarden voor deze stoffen moeten in acht worden genomen. Grenswaarden geven het niveau van de buitenluchtkwaliteit aan dat, in het belang van de bescherming van de gezondheid van de mens en van het milieu in zijn geheel, binnen een bepaalde termijn bereikt moet worden.

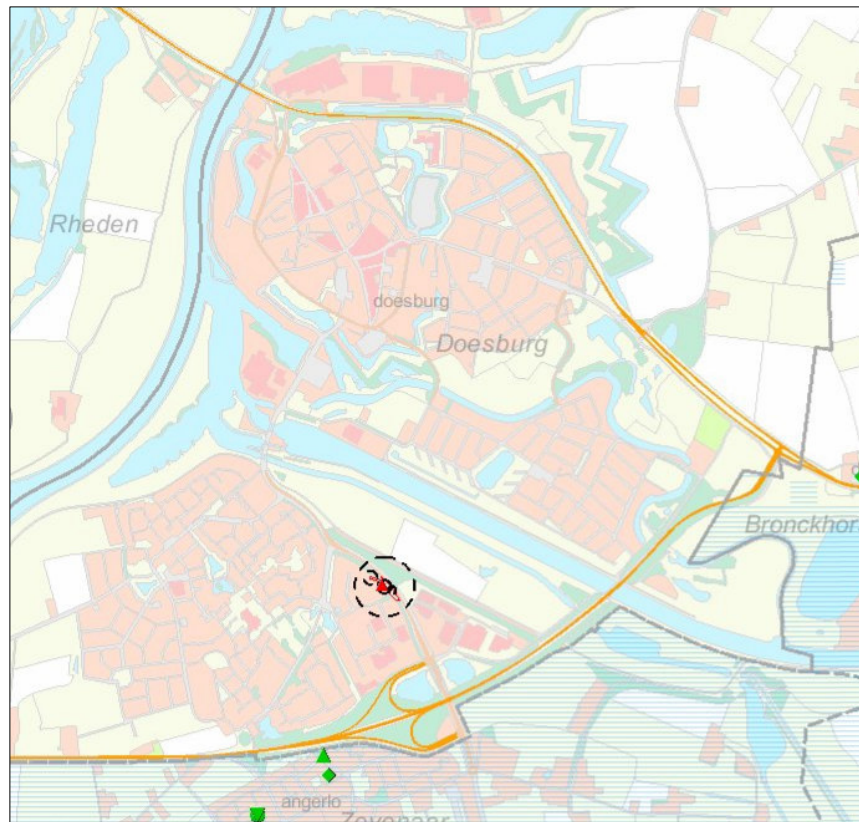
Het Besluit luchtkwaliteit schrijft voor dat voor nieuwe bouw- en gebruiksonwikkelingen getoetst moet worden of de in het Besluit genoemde normen al dan niet worden overschreden.

In het kader van dit bestemmingsplan worden geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt die niet reeds in andere plannen juridisch-planologisch mogelijk zijn gemaakt. Het bestemmingsplan is beheersgericht. Om die reden is een onderzoek naar de luchtkwaliteit achterwege gelaten.

#### 4 EXTERNE VEILIGHEID

Het aspect externe veiligheid betreft het risico op een ongeval waarbij een gevaarlijke stof aanwezig is. Deze gevaarlijke stoffen kennen twee verschillende soorten bronnen. Dit zijn de stationaire bronnen, zoals een chemische fabriek of een lpg-tankstation, en de mobiele bronnen, zoals een tankwagen.

Binnen het plangebied bevinden zich geen risicovolle bronnen die beperkingen opleggen aan ontwikkelingen in het plangebied (zie fragment risicokaart). Wel loopt langs het plangebied een tweetal gasleidingen, maar de beschermingszones daarvan bevinden zich ook buiten het plangebied, waardoor deze gasleidingen geen belemmeringen vormen voor de uitvoering van dit plan.



*fragment risicokaart provincie Gelderland*

## VIII WATERHUISHOUDING

Voorliggend bestemmingsplan is consoliderend van aard en legt in feite de huidige situatie planologisch-juridisch vast. Het bestemmingsplan heeft geen directe gevolgen voor de waterhuishouding.

Overigens is ten aanzien van waterkeringen met bijbehorende beschermingszones de Keur van het waterschap van kracht. Overeenkomstig de verbodsbepalingen, zoals deze zijn opgenomen in de Keur op de Waterkeringen, mogen onder andere:

- geen bouwwerken worden opgericht binnen 10,00 meter uit de teen van de waterkering;
- geen ontgravingen, bijvoorbeeld ten behoeve van onderkeldering of kruipruimte, binnen 16,00 meter uit de teen van de dijk en vervolgens binnen het vlak, dat vanaf de 16,00 meterlijn daalt onder een helling van één op vier uit de richting van de waterkering worden uitgevoerd;
- geen kabels of leidingen worden gelegd binnen 20,00 meter uit de teen van de waterkering;
- geen bomen worden geplant binnen 4,00 meter en geen struiken worden geplant binnen 2,00 meter uit de teen van de waterkering.

Van genoemde verbodsbepalingen kan het waterschap, afhankelijk van de situatie ter plaatse en de aard van de werkzaamheden, eventueel ontheffing verlenen.

## IX CULTUURHISTORIE – ARCHEOLOGIE

Bij veranderingen van de bestaande bestemming dient naar het aspect van de archeologie en cultuurhistorie te worden gekeken. Bij nieuwe ontwikkelingen zal bekeken moeten worden of het uitvoeren van archeologisch onderzoek noodzakelijk is. Op basis van het onderzoek kan worden beslist hoe met de eventueel aanwezige archeologische waarden dient te worden omgegaan voordat de nieuwe functie kan worden gerealiseerd.

De gemeente zal hiertoe de recentelijk vervaardigde archeologische beleidsadvieskaart (RAAP-rapport 1163) hanteren. Afhankelijk van de verwachtingswaarde op de archeologische beleidsadvieskaart zal bij eventuele planvorming en voorafgaand aan de vergunningverlening vroegtijdig archeologisch onderzoek worden verricht.

## X FLORA EN FAUNA

Voorliggend bestemmingsplan is op hoofdlijnen beheersgericht. Dit betekent dat de bestaande situatie wordt bestemd en er slechts op kleine schaal ontwikkelingen mogelijk zijn. Voor wat betreft de bestaande situatie die gehandhaafd blijft geldt dat het bestaande groen ter plaatse niet wordt aangetast. Er kan dan ook geen sprake zijn van negatieve effecten op eventueel voorkomende soorten. Noodzaak tot een nader ecologisch onderzoek is hier dan ook niet aan de orde. Ook zijn er berekend vanuit flora en fauna geen beperkingen voor de uitvoering van het bestemmingsplan.

## XI ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Voorliggend bestemmingsplan heeft een consoliderend karakter. De bestaande situatie wordt planologisch-juridisch vastgelegd. Aan de uitvoering van dit bestemmingsplan zijn geen kosten verbonden.